



ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES HAMEAUX DU CHAMP TORTU

STATUTS

PREAMBULE

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et des règles d'intérêt général, établies par le Cahier des Charges en vigueur, sont assurés par l'Association Syndicale des Propriétaires de la Résidence les Hameaux du Champ Tortu (ASPRHCT), dénommée dans la suite des présents Statuts par « l'Association ».

Les présents Statuts ont fait l'objet d'une approbation par le Comité Syndical le 17/10/2022 et ont été approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12/01/2023 Ils annulent et remplacent les Statuts précédents approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/01/2012

Les présents Statuts et toutes modifications ultérieures qui pourraient intervenir doivent figurer dans chacun des actes de vente.

Le terrain sur lequel est édifié la Résidence les Hameaux du Champ Tortu fait partie d'un ensemble d'immeubles dont l'acquisition et l'aménagement ont été rendus nécessaires pour la réalisation de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE. Ces opérations ont été réalisées par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP).

Sur le terrain qui lui a été cédé par l'AFTRP, la Société Immobilière du District Parisien (SIDP) a fait construire un ensemble de deux cent quatre (204) lots, comprenant chacun une maison individuelle avec jardin, destinée à faire l'objet de propriétés privées, et a fait aménager des espaces libres et des éléments d'équipement commun.

La répartition initiale des maisons de type « Béguine » était la suivante :

- 80 maisons de 4 pièces.
- 104 maisons de 5 pièces
- 20 maisons de 6 pièces.

Cette répartition est toujours en vigueur à ce jour et les maisons sont groupées en 13 hameaux.

CHAPITRE I = DEFINITION DE « L'ASSOCIATION »

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS LEGALES

« L'Association » est soumise aux dispositions des titres I et II de l'Ordonnance n° 2004-632 du 01/07/2004, et de son Décret d'application n° 2006-504 du 03/05/2006.

Aux termes de l'article 7 de l'Ordonnance n° 2004-632, et de l'article 3 du Décret n° 2006-504, les statuts de « l'Association » définissent son nom, son objet, son siège, ses règles de fonctionnement, les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, d'une acquisition, de modification de son statut, de sa dissolution et précisent ses modalités de financement ainsi que le mode de recouvrement des cotisations.

Sont annexés aux présents Statuts, le plan parcellaire prévu à l'article 4 de l'Ordonnance n° 2004-632, et une liste des lots, spécifiant les désignations cadastrales ainsi que la contenance des immeubles.

ARTICLE 2 – CONSTITUTION

Par le seul fait de leur acquisition, tous les titulaires de droits, notamment de propriété, copropriété, usufruit ou nue propriété sur des parties du terrain défini au Cahier des Charges, seront de plein droit et obligatoirement membres de « l'Association ».

La présente « Association » existe depuis la première vente effectuée par la Société Immobilière du District Parisien (SIDP) sur des parties du terrain défini au Cahier des Charges.

Le consentement exigé pour adhérer à la présente « Association » résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de propriété immobilière du terrain, cette fraction de propriété pouvant porter tant sur un droit de pleine propriété, que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.



Les propriétaires successifs des maisons ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété, sur les lots de l'ensemble immobilier ci-dessus définis, devront se conformer aux obligations résultant des présents Statuts de « l'Association ».

ARTICLE 3 – PERIMETRE

Par acte notarié du 30/01/1978, la SIDP a abandonné à chacun des membres de « l'Association », soit 204 propriétaires, les voiries et espaces communs formant la parcelle cadastrale AK206.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/01/2012 a voté la rétrocession de la rue du Champ Tortu à la Municipalité conformément à l'Article 4 des Statuts en vigueur à l'époque.

Le Procès-Verbal du cadastre en date du 20/12/2019 entérine la division cadastrale AK206 en AK228, AK229, AK230, AK231 et AK232, cette dernière ayant été transférée dans le Domaine Communal par délibération du Conseil Municipal 77/135/169 du 04/06/2019.

Les membres de « L'Association » sont donc propriétaires indivis des parcelles AK228, AK229, AK230 & AK231 qui constituent les voiries et espaces communs de la résidence.

Par ailleurs « l'Association » est propriétaire de la parcelle cadastrale AM 229 qu'elle a acquise le 29/04/1999 auprès de l'EPAMARNE.

ARTICLE 4 - OBJET

Au terme de l'article 1 alinéa c de l'Ordonnance n° 2004-632, la présente « Association » a pour objet :

- La propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition de tout immeuble ou par l'exécution de tous travaux.
- Elle pourra, à la demande et aux frais exclusifs de l'un ou de plusieurs de ses membres assurer l'entretien d'ouvrages privés.
- La réglementation, le respect, l'organisation, et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général, charges et conditions prévues au Cahier des Charges en vigueur.
- La cession à titre gratuit à la Commune d'EMERAINVILLE ou à toute personne morale de droit public qu'elle se substituera, de la voirie, des équipements d'eau potable, des réseaux d'eaux usées et vannes, des réseaux d'eaux pluviales, ainsi que des installations d'éclairage public.

A ce titre la rue du Champ Tortu et l'éclairage public ont été transférés à la Commune d'EMERAINVILLE, de même que les réseaux d'eaux potable, usées, vannes et pluviales ont été transférés à la Communauté d'Agglomération PARIS VALLEE de la MARNE

- La perception, auprès de ses membres, des redevances et cotisations nécessaires à la poursuite de son objet.

Et plus généralement, toutes opérations nécessaires à la réalisation de son objet.

ARTICLE 5 - DENOMINATION, SIEGE, DUREE

« L'Association » prend la dénomination suivante : « ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES RESIDENCE LES HAMEAUX DU CHAMP TORTU », en abrégé : ASPRHCT.

Le siège de l'Association est fixé à : ESPACE SAINT EXUPERY - 15 rue d'Emery - 77184 - EMERAINVILLE.

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de l'Assemblée Générale.

L'adresse postale de l'Association est fixée au 15 allée de l'Eléphant – 77184 – EMERAINVILLE

La durée de « l'Association » est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi, d'une décision administrative ou judiciaire, ou d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire prise dans les conditions prévues à l'article 13 des présents Statuts.

Celle-ci peut également disparaître du fait de l'intégration dans le domaine public de l'intégralité de son périmètre.



TITRE II = ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 6 - COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose des membres de « l'Association » propriétaires de droits immobiliers sur les 204 lots de la Résidence les Hameaux du Champ Tortu ».

Toute société propriétaire est représentée à l'Assemblée Générale par son représentant légal.

Toutefois, si la société propriétaire est une société immobilière dont les ayants droit ou les associés ont à terme vocation à la propriété des locaux appartenant à la société, telle que les sociétés d'attribution, de location attribution ou de location vente, elle sera membre de « l'Association », mais donnera mandat permanent aux attributaires des locaux dont elle est propriétaire pour la représenter valablement auprès de toutes les instances de « l'Association ».

Au terme de l'article 3, alinéa 2 de l'Ordonnance n° 2004-632, en cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de « l'Association ». Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de « l'Association », et de ses décisions.

Le nu-propiétaire peut toutefois convenir avec l'usufruitier, que celui-ci prendra seul la qualité de membre de « l'Association » et l'informer des décisions prises par celle-ci. Dans ce cas l'usufruitier devra produire cette autorisation ou ce mandat lors de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 7 – REPRESENTATION

Chaque personne ayant qualité pour assister à l'Assemblée Générale peut se faire représenter par un mandataire de son choix, qui doit lui-même être membre de « l'Association ».

Les représentants légaux des mineurs, interdits, ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

Les nus-propiétaires et usufruitiers ainsi que les indivisaires d'un même lot sont tenus de désigner l'un d'entre eux ou un mandataire commun pour les représenter aux Assemblées Générales.

A défaut d'accord, leur représentant sera désigné par le président du Tribunal de Grande Instance de MEAUX statuant en référé, à la requête de l'un d'entre eux ou du président de « l'Association ».

ARTICLE 8 – MANDAT

Aucun membre de « l'Association » ne peut détenir plus de 9 mandats.

Les mandats blancs ne sont pas acceptés.

Pour être valable, le mandat doit comporter le nom du mandataire, lui-même membre de « l'Association ».

ARTICLE 9 - REUNION

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, sur convocation du Président de « l'Association ».

L'Assemblée Générale peut se réunir à toute époque de l'année, à la requête du quart au moins de l'ensemble de ses membres.

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de « l'Association » qui est assisté du Secrétaire et de deux Assesseurs choisis parmi les membres présents.

ARTICLE 10 – FEUILLE DE PRESENCE

Le Secrétaire tient une feuille de présence, contenant les nom, prénom et domicile des propriétaires présents ou représentés, qui est signée par chaque membre présent ou mandaté et celle-ci est certifiée par les deux Assesseurs.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

ARTICLE 11 - VOTE

Chaque membre de « l'Association », présent ou représenté, dispose d'une seule voix, Les votes sont nominatifs à main levée.

La proclamation des résultats de chaque vote est faite en séance par le Président.

Tout propriétaire n'ayant pas acquitté entièrement ses charges envers « l'Association » à la date de l'Assemblée Générale, n'aura



pas la possibilité de prétendre à une fonction au sein de celle-ci, mais conserve son droit au scrutin.

ARTICLE 12 - CONVOCATION

La convocation à l'Assemblée Générale est remise, par les Délégués de Hameau ou toutes personnes qu'ils délègueront, individuellement aux propriétaires quinze jours au moins avant la réunion, contre émargement ou adressée par courrier recommandé aux propriétaires non-résidents, absents ou ayant demandé la réunion de l'Assemblée.

La convocation indique la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

La convocation indiquera également la date, l'heure et le lieu de la deuxième Assemblée Générale qui lui succédera, en cas de défaut du quorum.

ARTICLE 13 – QUORUM & MAJORITE

L'Assemblée Générale Annuelle ne peut valablement délibérer que si le quorum est au moins égal à la moitié plus un des représentant des pavillons, soit 103 lots présents ou représentés (204/2+1).

Si le quorum est atteint, l'Assemblée Générale votera à la majorité simple de la moitié des propriétaires présents ou représentés.

Si le quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée sera convoquée après le huitième jour suivant la première réunion, aux date, heure et lieu précisés sur la première convocation, et celle-ci délibèrera valablement, à la majorité simple, quel que soit le nombre de membres présents ou représentés, mais uniquement sur les sujets figurant à l'ordre du jour de la première convocation.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut valablement délibérer que si le quorum est au moins égal au 2/3 plus un des représentant des lots, soit 137 lots présents ou représentés (204x2/3+1). En cas de défaut de quorum, l'objet de cette assemblée est rendu caduc.

Si le quorum est atteint, l'Assemblée Générale Extraordinaire votera à la majorité renforcée des 2/3 des lots présents ou représentés.

ARTICLE 14 - COMMISSION DE CONTROLE

Une Commission de Contrôle, regroupant d'un à trois membres de « l'Association », hors des membres du Comité Syndical, est élue par l'Assemblée Générale chaque année, cette commission élit en son sein un rapporteur.

La Commission de Contrôle a pour rôle, après contrôle des documents comptables, de rédiger pour l'Assemblée Générale, un rapport sur l'action du Comité Syndical et d'émettre un avis sur le bilan de l'année écoulée et sur le budget prévisionnel proposé pour l'année suivante.

Pour ce faire, la Commission de Contrôle a accès à tous les documents du Comité Syndical. Elle devra en disposer au moins quinze jours avant la convocation de l'Assemblée Générale.

La Commission de Contrôle est informée de la tenue des différentes réunions et un de ses membres peut y assister de droit, sans toutefois participer aux scrutins éventuels.

ARTICLE 15 – PROCES VERBAL

La copie du procès-verbal de l'Assemblée Générale, signée du Président, du Secrétaire et des deux Assesseurs est envoyée par messagerie internet à chacun des propriétaires, distribuée dans la boîte aux lettres des propriétaires n'ayant pas transmis leur adresse internet et envoyée par courrier recommandé aux propriétaires non-résidents. Une copie peut être délivrée ultérieurement à tout membre sur simple demande.

La copie du Procès-Verbal est disponible sur le site internet de « l'Association »

Ce procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote.

Les procès-verbaux au format papier sont classés, à la suite les uns des autres, et archivés par le Secrétaire.

Le registre contenant les archives peut être tenu sous n'importe quelle forme, dans des conditions garantissant son intégrité.

Toute copie à produire en justice ou ailleurs est certifiée par le Président. Sauf dans les cas où les décisions collectives sont constatées par un acte notarié, les copies ou extraits de procès verbaux ou actes constatant les délibérations des associés, sont valablement certifiés conformes par le Président, et remis contre émargement ou adressés sous pli recommandé avec accusé de réception.

Le délai de contestation des décisions prises en Assemblée Générale expire 15 jours après la notification du procès-verbal à tous les propriétaires.



ARTICLE 16 – COMPETENCES

Les attributions de l'**Assemblée Générale Annuelle** sont les suivantes :

- Elle délibère sur toutes les questions mises à l'ordre du jour figurant sur la convocation ainsi que sur les questions posées par écrit avant la date fixée par la convocation.
- Elle entend le rapport du Bureau du Comité Syndical sur les affaires de « l'Association ».
- Après avoir entendu le rapport de la Commission de Contrôle, elle approuve les comptes, donne quitus au Comité Syndical, délibère et statue souverainement sur tous les intérêts de « l'Association ».
- Elle décide des emprunts à contracter, de l'extension du périmètre social et des améliorations importantes.
- Elle nomme parmi ses membres, les administrateurs qui constituent le Comité Syndical.
- Elle nomme parmi ses membres, les administrateurs qui constituent la Commission de Contrôle.

Seules seront soumises à la délibération de l'**Assemblée Générale Extraordinaire** les décisions portant sur :

- l'acquisition ou la cession de tout ou partie de son patrimoine
- sa dissolution
- la modification de ses Statuts
- la modification de son Cahier des Charges.

TITRE III = COMITE SYNDICAL

ARTICLE 17 – COMPOSITION

Pour répondre aux dispositions de l'article 9 de l'Ordonnance n° 2004-632, qui prévoit que toute Association Syndicale Libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les membres de « l'Association », il est créé un organe collégial qui prend la dénomination de « Comité Syndical ».

Le Comité Syndical est composé de sept à vingt membres volontaires et bénévoles, choisis parmi les membres de « l'Association » et élus pour deux ans par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale élira chaque année, des administrateurs en remplacement de ceux dont le mandat est venu à expiration, ou de ceux ne désirant pas le prolonger.

Les administrateurs sont rééligibles, leur fonction est gratuite, leur mandat peut cependant prendre fin par anticipation par suite de décès, par démission volontaire ou par révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

Le Comité Syndical procède si besoin est au remplacement des membres décédés ou démissionnaires par cooptation, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale.

ARTICLE 18 - REUNION ET DELIBERATION

Le Comité Syndical est convoqué par le Président, par courriel ou courrier simple, précisant le lieu et l'heure, au moins 4 jours avant la date de la réunion.

Le Président est tenu de procéder à cette convocation s'il en est requis par au moins trois administrateurs.

Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple et en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont valablement acquises, alors même que sept administrateurs seulement seraient présents mais, dans ce cas les décisions ne devront être prises qu'à l'unanimité.

Les Comptes-rendus des réunions du Comité Syndical sont diffusés à tous les membres du Comité Syndical et aux Délégués de Hameaux, sont mis en ligne sur le site internet de « l'Association » et sont archivés par le Secrétaire.

Les délibérations du Comité Syndical et toute copie à produire en justice, sont signées et certifiées par deux membres du Bureau, dont le Président.



ARTICLE 19 - FONCTIONS ET POUVOIRS

Le Comité Syndical est chargé d'administrer « l'Association ».

Il possède les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de « l'Association » et réaliser toutes les opérations relatives à son objet, à l'exception des attributions expressément réservées à l'Assemblée Générale par les Statuts.

Le Comité Syndical a notamment les pouvoirs énonciatifs et non limitatifs suivants :

- il représente « l'Association » vis-à-vis des tiers
- il gère le fond de prévoyance
- il décide de toutes les opérations intéressant « l'Association » à l'exception des dépenses importantes d'amélioration, des opérations immobilières et des emprunts, pour lesquels il lui faut l'autorisation de l'Assemblée Générale,
- il souscrit toutes assurances nécessaires
- il traite, transige, et compromet sur tous les intérêts de « l'Association »
- il fixe les dépenses générales d'administration
- il procède aux appels de fonds auprès des membres de « l'Association »
- il perçoit toutes les sommes qui peuvent être dues à « l'Association » et en donne quittance sur demande
- il autorise tous retraits, transferts et aliénations de fonds appartenant à « l'Association »
- il se fait ouvrir tous comptes courants dans toutes banques ou dans tous établissements financiers.
- il émet tous chèques et effectue tous virements
- il exerce les instances judiciaires, tant en demande qu'en défense
- il accepte et émet tous billets à ordre, traites, effets de commerce, fait tous endos
- il établit le budget annuel de « l'Association »
- il arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale annuelle, fait un rapport sur ces comptes et sur la marche de « l'Association ».
- il nomme et révoque tous employés, détermine leurs appointements, leurs fonctions.
- il souscrit tous abonnements auprès des services concessionnaires
- il élabore tous types d'informations, de règlements ou de recommandations destinés à faciliter la vie en collectivité et l'évolution de la Résidence (site internet, mot d'accueil, règlement d'accès au tennis, aux jeux d'enfants, Charte, etc.)
- il soumet sa gestion à l'Assemblée Générale annuelle pour approbation, dans les conditions fixées aux présents Statuts.

ARTICLE 20 - ORGANISATION

Le Comité Syndical désigne parmi ses membres un Bureau de trois à six membres, constitué au moins par le Président, le Secrétaire et le Trésorier.

Le Bureau administre au jour le jour le fonctionnement de « l'Association », sur la base des décisions du Comité Syndical, il se tient informé au moyen de réunions régulières avec les responsables des Commissions et les Délégués de Hameaux et transmet les informations au Comité Syndical.

Le Bureau prend les décisions nécessaires dans le cadre du budget défini par l'Assemblée Générale. En cas de dépassement de la ligne de budget initial ou de travaux imprévus, il prend l'aval du Comité Syndical conformément aux modalités de délibérations définies à l'article 18.

La représentation et l'engagement vis-à-vis des tiers et des membres de « l'Association » se font valablement de la façon suivante :

- tout débours d'argent (ouverture de compte, émission d'effet de commerce, virement, etc..) doit être signés par deux membres du Bureau dont le Président
- tout acte devant entraîner par la suite une dépense (contrat, abonnement, police d'assurance, etc..) doit être signé par deux membres du Bureau dont le Président.

ARTICLE 21 - MANDATAIRE

Le Comité Syndical peut nommer un Mandataire, appointé ou non, choisi ou non parmi les membres de « l'Association » et dont il fixe les pouvoirs spéciaux ou généraux, qui lui sont conférés, ainsi que la durée de sa fonction, et qu'il peut révoquer à tout instant.



ARTICLE 22 - COMMISSIONS – DELEGUES DE HAMEAUX

a) Commissions

Le Comité Syndical est aidé dans son activité par un certain nombre de Commissions, créées à son initiative et animées par des membres dont le nombre sera décidé chaque année par le Comité Syndical.

Elles ont pour rôle d'organiser et de gérer le fonctionnement de leur activité en prolongement de l'action du Comité Syndical.

Elles sont constituées d'un à cinq membres de « l'Association », désignés par le Comité Syndical à la majorité simple, pour la durée de l'année en cours.

Elles dépendent du Bureau pour tout engagement financier, ou intervention engageant « l'Association » envers une entreprise extérieure.

b) Délégués de Hameaux

Le Comité Syndical agréé pour chacun des 13 hameaux, un représentant volontaire dénommé « Délégué de Hameau ».

Celui-ci a un rôle consultatif et d'information entre le Bureau, le Comité Syndical, et les résidents de son hameau.

Il est notamment chargé de la collecte des charges des résidents de son hameau et de la remise des convocations aux Assemblées Générales. Il est habilité à ce titre à délivrer au résident un reçu pour les charges perçues.

ARTICLE 23 – BUREAU

Les membres du bureau sont élus par le Comité Syndical à la majorité simple, lors de sa première réunion suivant l'Assemblée Générale.

Le bureau est composé de la façon suivante :

a) Président

- Il est tenu de procéder à la convocation du Comité Syndical s'il en est requis par au moins trois administrateurs.
- Il est responsable de la tenue à jour de l'état nominatif des propriétaires des lots inclus dans le périmètre du patrimoine de « l'Association », ainsi que du plan parcellaire.
- Il est chargé des relations avec les notaires (impliquant la communication de documents) lors d'une vente ou d'une acquisition de lots dans la Résidence.
- A cet effet, toute mutation de propriété d'un lot inclus dans le périmètre de « l'Association » lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.
- Pour cette tâche, il peut éventuellement en déléguer la gestion, sous sa responsabilité, à un des membres du Comité Syndical, appelé alors Responsable des Ventes.
- Il effectue la déclaration et la publication des modifications apportées aux Statuts, dans les conditions prévues à l'article 4 du Décret n° 2006-504 et dans le délai de trois mois prévus à l'article 8 de l'Ordonnance n° 2004-632, décompté à partir de la date de la délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire approuvant lesdites modifications.
- Il en est de même pour la dissolution de « l'Association », dans ce cas le délai court à compter de la constatation par le Président que les conditions de dissolution prévues par les Statuts ont été remplies.

b) Secrétaire

- Il rédige les procès verbaux des différentes réunions du Bureau, du Comité Syndical et de l'Assemblée Générale, en assure la conservation et gère les archives de « l'Association »,
- Il tient à jour, sous la responsabilité du Président, l'état nominatif des propriétaires des lots inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que du plan parcellaire.

c) Trésorier

- Il tient les comptes et les différents registres comptables de « l'Association », dont il assure la conservation, il peut en délivrer copie et extrait, il est responsable de l'encaissement des charges.
- Il peut déléguer la récupération des charges à un membre du Comité Syndical.

TITRE IV = RECETTES – FRAIS - CHARGES

ARTICLE 24 - RECETTES

Les recettes de « l'Association » se composent des contributions de ses membres, des subventions qu'elle peut recevoir, des prestations qu'elle peut éventuellement recevoir des usagers, notamment lors des ventes.

Chaque membre contribue aux dépenses de « l'Association » par le règlement des charges votées en Assemblée Générale.



ARTICLE 25 - FRAIS

Les frais de « l'Association » comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions prises lors de l'Assemblée Générale, ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toutes natures imposées par les lois, textes et règlements de l'Autorité Publique ou de l'application des dispositions de tous documents particuliers à « l'Association ».

Sont formellement exclues des charges de « l'Association », les dépenses entraînées par le fait ou par la faute de l'un de ses membres, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ses membres est légalement responsable.

La répartition des frais et charges entre les membres de « l'Association » est faite sur les mêmes bases que la contribution aux dépenses définies à l'article 26.

Toutefois, en cas de péril ou d'urgence pour la conservation de la chose endommagée, « l'Association » pourra entreprendre les travaux de réfection indispensables, les sommes ainsi avancées par elle, seront recouvrées auprès du membre responsable dans les conditions prévues à l'article 28.

ARTICLE 26 - CHARGES

a) Charges

Elles permettent de faire face à la gestion au quotidien des biens de « l'Association », règlements de l'entretien des espaces et ouvrages communs, assurances, abonnements, etc.

Sur la base d'un budget prévisionnel, voté en Assemblée Générale, les membres de « l'Association » versent, en trois appels répartis sur l'exercice aux dates fixées par l'Assemblée Générale, une provision égale au tiers du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

Afin de permettre à « l'Association » de faire face à des travaux importants et exceptionnels, non prévus lors de l'Assemblée Générale, il pourra être procédé à un quatrième appel du même montant que les précédents, aussi longtemps que nécessaire, afin de permettre le règlement total de la dette. Cet appel devra être validé par l'Assemblée Générale suivante.

b) Avance de trésorerie permanente

Elle est statutaire et correspond à un appel de charge, soit un quart du budget voté par l'Assemblée Générale.

Elle permet de faire face aux dépenses normales de fonctionnement en cas de retard de versement des charges et aux travaux d'urgence.

Si pour des raisons d'urgence, « l'Association » avait utilisé tout ou partie du fonds d'avance de trésorerie permanente pour régler des travaux urgents, non prévus lors de l'Assemblée Générale, le budget de l'Assemblée Générale suivante devra comprendre la reconstitution de cette avance.

c) Fonds de prévoyance

L'Assemblée Générale pourra à tout moment décider de la création d'un fond de prévoyance destiné à faire face aux grosses réparations qui s'avèreraient nécessaires.

Le Comité Syndical décide du mode de placement des fonds recueillis.

ARTICLE 27 - GARANTIE LEGALE

Les créances de toute nature sont garanties par une hypothèque légale sur les lots compris dans le périmètre de « l'Association ».

ARTICLE 28 - RECOUVREMENT

Le Comité Syndical procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Les non-résidents devront acquitter la totalité des charges annuelles lors du premier appel.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire, qui n'est pas à jour dans le paiement, cesse de pouvoir jouir des services gérés par « l'Association ».

Les sommes non payées par un des membres de « l'Association » produisent, à compter de leur exigibilité, intérêts au taux d'escompte de la Banque de France, majorée de trois points.

Les frais de mise en demeure engagés par « l'Association », relance ou prise d'hypothèque, sont imputables au propriétaire concerné.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de MEAUX, statuant en référé, pour autoriser le Comité Syndical, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures pour l'application des deux alinéas précédents.



Au cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs nus-proprétaires, usufruitiers ou indivisaires il y a solidarité et indivisibilité entre tous ces parties à l'égard de « l'Association », de telle sorte que « l'Association » peut à son choix poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité du lot en question, sauf à exercer la saisie simultanément contre toutes ces parties, soit poursuivre pour le tout une seule des parties ou simultanément plusieurs d'entre elles.

TITRE V = DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 29 – MUTATION

Lors de la vente d'un lot, le vendeur est tenu de régler toutes les charges dues jusqu'au jour de la vente. Dans le cas contraire « l'Association » en réclamera le règlement au notaire, par imputation sur le montant de la vente.

Le nouvel acquéreur sera tenu de régler les charges, votées lors de l'Assemblée Générale, dues à compter du jour de la vente.

En cas de transfert de propriété, le propriétaire d'un lot inclus dans le périmètre de « l'Association » doit informer le futur propriétaire de l'existence éventuelle de servitudes personnelles.

En cas de location, le propriétaire doit informer son locataire de cette inclusion et de ces servitudes personnelles.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, ainsi que tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié par le propriétaire au Président, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte, faute de quoi il reste personnellement engagé envers « l'Association ». Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot concerné, ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun.

ARTICLE 30 - ASSURANCES

Les questions relatives aux assurances sont débattues par le Comité Syndical à qui incombe de choisir le type de contrat d'assurance responsabilité civile couvrant les risques encourus par sa gestion.

Dans le cadre de ses actions et fonctions au sein du Comité Syndical, le Président est couvert par une assurance de Responsabilité Civile souscrite par « l'Association », couvrant les risques ainsi que les frais éventuels de défense et de justice.

Les polices sont signées par le Président et un membre du bureau.

Tout membre de « l'Association » pourra obtenir du Président, sur simple demande et à ses frais, une copie du contrat d'assurance et de ses annexes.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par « l'Association ».

ARTICLE 31 – DISSOLUTION

La dissolution de « l'Association » ne peut être prononcée qu'autant qu'il aura été pourvu par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire à la gestion et l'entretien des ouvrages et équipements communs, ainsi qu'à la dévolution de son patrimoine.

Tout membre de « l'Association » peut se pourvoir contre tout manquement à cette obligation devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé.

ARTICLE 32 – JURIDICTION – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents Statuts, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux de l'arrondissement du lieu de gestion de l'ensemble immobilier.

Tout membre de « l'Association » est de droit domicilié dans la maison individuelle acquise dans l'ensemble immobilier, ou en tout autre lieu qu'il aura fait connaître à « l'Association » par lettre recommandée avec accusé de réception.

OooooooooooooO

Références cadastrales : AK128 + AK229 + AK 130 = AK 131 = 50.405 m²

